CHEE SENG CO SDN BHD

lwn.

KOPERASI GABUNGAN NEGERI PULAU PINANG BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
HASAN LAH H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-104-1990]
6 MAC 2002

UNDANG-UNDANG TANAH: *Lesen Menduduki Sementara - Gudang didirikan di atas tanah - Lesen menduduki ditamatkan oleh Kerajaan Negeri - Sama ada meluputkan hak ke atas gudang - Tanah diberi milik kepada defendan - Sama ada defendan berhak ke atas gudang - Tindakan merobohkan gudang oleh defendan - Sama ada menyalahi undang-undang - Sama ada perlu memberi notis - Kegagalan memberi notis - Sama ada bertanggungan untuk membayar gantirugi*

Sebahagian plaintif-plaintif di sini telah membina gudang-gudang atas beberapa bidang tanah ('tanah tersebut') dengan kebenaran pihak berkuasa tempatan dan Kerajaan Negeri Pulau Pinang ('Kerajaan Negeri'), dan telah menyewa kilang-kilang tersebut kepada plaintif-plaintif yang lain. Pada tahun 1983, defendan telah diberi hakmilik tanah tersebut, dan berikutnya defendan memulakan prosiding terhadap plaintif-plaintif untuk menuntut hak ke atas gudang-gudang. Tuntutan ini kemudian di tarik balik, dan menurut plaintif defendan bersetuju untuk memajak tapak alternatif kepada mereka dengan syarat mereka merobohkan gudang-gudang tersebut. Bagaimanapun, pada bulan Mac 1990, tanpa memberi apa-apa notis, defendan mengambil initiatif sendiri meroboh gudang-gudang tersebut. Plaintif mendakwa bahawa tindakan perobohan tersebut adalah salah di sisi undang-undang dan dengan itu menuntut gantirugi atas kerugian mereka.

Di hadapan yang arif hakim, defendan berhujah bahawa plaintif-plaintif tidak berhak menduduki gudang-gudang tersebut kerana Lesen Menduduki Sementara yang diberikan oleh Kerajaan Negeri kepada mereka pada 31 Disember 1978 telah luput dan permohonan untuk membaharui lesen tersebut telah pun ditolak oleh Kerajaan Negeri. Plaintif mengatakan bahawa hak mereka untuk menduduki tanah tersebut tidak luput kerana Ketua Menteri Pulau Pinang ketika itu ('SP3') telah memberi jaminan bahawa mereka boleh terus menduduki tanah tersebut, dan bahawa tindakan tidak akan diambil sehingga gudang-gudang lain dibina di tapak alternatif.

Diputuskan:

[1] Berdasarkan keterangan SP3 sendiri, plaintif gagal membuktikan bahawa SP3 ada membuat representasi dan jaminan seperti yang dikatakan itu. Dan jikapun ada representasi sedemikian, ia tidak memberi hak kepada plaintif-plaintif untuk terus menduduki gudang-gudang tersebut selepas kebenaran Lesen Menduduki Sementara tamat. (ms 142 f-g)

[2] Kes di sini berbeza dari kes *Sentul Murni Sdn Bhd v. Ahmad Amirudin Kamaruddin & Ors* kerana, tidak sepertimana dalam kes tersebut, tidak ada keputusan oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang untuk membenarkan plaintif-plaintif terus tinggal di tanah tersebut. Jikapun ada representasi oleh SP3, ianya adalah keputusannya sendiri dan bukan keputusan Majlis Mesyuarat kerajaan Negeri Pulau Pinang. (ms 142 h & 143 g-h)

[3] Defendan harus memberi notis kepada plaintif-plaintif untuk mengosongkan gudang-gudang tersebut sebelum mengambil tindakan merobohkannya. Kegagalan memberi notis ini menjadikan tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut salah di sisi undang-undang. Oleh itu defendan harus membayar pampasan atas kerugian yang ditanggung oleh plaintif-plaintif. (ms 145 c-d)

[Tuntutan dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Cheo Lean How v. Fock Fong Looi [1985] 2 MLJ 440 ***(dirujuk)***
Immetec Sdn Bhd v. Yong Tai Hoong & Anor [1995] 1 MLJ 390 HC ***(dirujuk)***
PP v. Yap Tai [1947] 13 MLJ 50 ***(dirujuk)***
Sentul Murni Sdn Bhd v. Ahmad Amirudin Kamaruddin & Ors [2000] 4 CLJ 375 CA ***(dibezakan)***

Kes No: 22-1-92
Bagi pihak plaintif - Jagdeep Singh Deo; T/n Karpal Singh & Co
Bagi pihak defendan - Darshan Singh; T/n Darshan Singh & Co

Kes No: 22-104-90 & No: 22-370-98
Bagi pihak plaintif - Kenny Chan; T/n Khoo Heng Choon & Co
Bagi pihak defendan - Darshan Singh; T/n Darshan Singh & Co

Dilaporkan oleh WA Sharif

PENGHAKIMAN

Hasan Lah H:

Perbicaraan ketiga-tiga kes ini iaitu No. 22-104-90, No. 22-370-91 dan No. 22-1-92 telah disatukan menurut perintah mahkamah bertarikh 11 September 1996. Pada 16 Januari 1998 kesemua pihak telah bersetuju bahawa mahkamah memutuskan isu berkaitan dengan liabiliti dahulu iaitu:

(a) samada pihak defendan mempunyai hak untuk merobohkan gudang-gudang seperti yang dinyatakan di dalam pernyataan-pernyataan tuntutan plaintif-plaintif; dan

(b) samada defendan-defendan berhak menuntut gantirugi daripada plaintif-plaintif sebagaimana yang dinyatakan dalam tuntutan balas pihak defendan.

Seterusnya pihak-pihak telah bersetuju bahawa taksiran untuk gantirugi dibuat oleh penolong kanan pendaftar selepas itu.

Kes No. 22-104-90

Dalam kes No. 22-104-90 ini plaintif adalah sebuah syarikat yang mempunyai alamat perniagaan di No. 3, Lim Mah Chye Road, Pulau Pinang manakala defendan adalah sebuah koperasi berdaftar yang beralamat di Penthouse, Bangunan Tabung Haji, No. 45, Green Hall, Pulau Pinang.

Dalam pernyataan tuntutannya plaintif mendakwa bahawa ia adalah pemilik yang sah gudang-gudang No. 121 hingga 125, Pengkalan Weld, Pulau Pinang yang dibina di atas Lot 199 Seksyen 23, Georgetown, Pulau Pinang dan sekarang dikenali sebagai P.T. No. 435, H.S.(D) 36, Seksyen 23, Bandar Georgetown. Ia telah membina gudang-gudang tersebut selepas mendapat kebenaran daripada pihak berkuasa tempatan dan pihak berkuasa negeri Pulau Pinang.

Pihak defendan telah diberimilik tanah tersebut oleh pihak berkuasa negeri Pulau Pinang pada 23 Februari 1983. Pihak defendan telah memulakan prosiding undang-undang terhadap plaintif dan beberapa orang penyewa gudang tersebut dalam Kes No. 22-35-86 menuntut antara lainnya bahawa plaintif tidak mempunyai hak dan kepentingan ke atas tanah tersebut serta gudang-gudang di atasnya. Pihak defendan kemudiannya melalui persetujuan dengan plaintif telah menarik balik kes tersebut.

Plaintif mendakwa bahawa sejak dari itu plaintif dan defendan telah mengadakan beberapa perbincangan dan telah bersetuju menyediakan satu deraf perjanjian pajakan. Plaintif telah menghantar deraf perjanjian tersebut kepada defendan untuk ditandatangani tetapi ia tidak ditandatangani oleh defendan. Terma utama

dalam deraf perjanjian tersebut ialah defendan akan memajakkan kawasan seluas 8552.5 kaki persegi dan Lot 437, Seksyen 23, Bandar Georgetown kepada plaintif untuk tempoh selama 20 tahun pada kadar sewa RM1710.50 setahun dan plaintif akan membina gudang-gudangnya di atas perbelanjaannya sendiri di situ serta akan merobohkan gudang-gudangnya di atas Lot P.T. No. 435.

Seterusnya plaintif mendakwa bahawa pada 16 Mac 1990 pihak defendan telah memulakan tindakan merobohkan gudang-gudang plaintif tanpa memberi notis atau amaran. Oleh itu plaintif mendakwa tindakan defendan tersebut adalah salah dan ini telah mengakibatkan kehilangan dan kerugian ke atas plaintif. Melalui tindakan ini plaintif memohon untuk mendapat relif-relif berikut:

(a) Pelaksanaan spesifik ke atas perjanjian pajakan tersebut;

(b) Gantirugi sebagai ganti kepada pelaksanaan spesifik itu;

(c) Gantirugi;

(d) Injunksi;

(e) Kos.

Dalam pernyataan pembelaannya defendan mengatakan ia telah menjadi pemilik berdaftar tanah tersebut sejak 23 Februari 1983. Defendan mengatakan gudang-gudang tersebut menjadi sebahagian daripada tanah tersebut serta plaintif dibenarkan membina dan menduduki gudang-gudang tersebut selagi lesen menduduki sementara yang diberikan oleh Kerajaan Negeri Pulau Pinang sah iaitu pada 31 Disember 1978 dengan membayar fee tahunan. Defendan mendakwa ia berhak ke atas fee tahunan itu sebagai hasil perantaraan (Mesne profit).

Defendan juga mengatakan bahawa tiada terdapat hubungan penyewa dan tuan tanah di antara plaintif dan defendan serta tidak wujud perjanjian pajakan di antara mereka berdua. Defendan seterusnya menafikan bahawa ia telah mengugut untuk merobohkan gudang-gudang plaintif dan juga mengatakan plaintif pada akhirnya bersetuju untuk mengosongkan tanah tersebut.

Defendan menegaskan bahawa plaintif tidak menduduki gudang-gudang tersebut tetapi telah menyewa dan memajakkan gudang-gudang tersebut secara menyalahi undang-undang serta mengutip sewa pada kadar RM350 sebulan untuk setiap gudang tersebut.

Defendan juga membuat tuntutan balas terhadap plaintif. Defendan mendakwa bahawa akibat daripada milikan dan kepenghunian serta penyewaan gudang-gudang tersebut secara salah oleh plaintif defendan tidak dapat memajukan tanah tersebut dan projeknya telah tertunda. Defendan mengalami kerugian dan kehilangan dan menuntut supaya:

(a) Injunksi dikeluarkan ke atas plaintif untuk menegah plaintif daripada membina semula apa-apa struktur di atas tanah tersebut;

(b) Injunksi mandatori dikeluarkan untuk merobohkan struktur-struktur di atas tanah tersebut;

(c) Bayaran perantaraan;

(d) Gantirugi;

(e) Faedah;

(f) Kos.

Berdasarkan pliding dan keterangan yang dikemukakan semasa perbicaraan fakta yang tidak dipertikai ialah lesen menduduki sementara plaintif ke atas tanah tersebut telah tamat dalam tahun 1978 dan permohonan oleh plaintif untuk membaharui lesen itu telah ditolak oleh pihak berkuasa negeri Pulau Pinang. Berdasarkan kepada keterangan daripada saksi-saksi adalah jelas bahawa gudang-gudang tersebut telah dirobohkan oleh pekerja atau ejen defendan atas arahan defendan sendiri. Perkara ini boleh didapati dalam keterangan saksi defendan (SD1) iaitu Dr. Zulkifli bin Md. Ismail. Semasa disoalbalas oleh Encik Jagdeep Singh SD1 mengatakan:

> Kami tak hantar notis kepada penyewa-penyewa gudang tentang niat untuk merobohkan gudang.

Seterusnya SD1 memberi keterangan seperti berikut:

> Ada dua lot. Lot pertama dirobohkan dahulu kemudian lot kedua. Untuk Lot 437 iaitu 199 telah diroboh dalam 1990 dan juga Lot 436. Ia selepas saya berhenti daripada menjadi Setiausaha Kehormat.
>
> Semasa saya menjadi Setiausaha Kehormat Lot 435 dirobohkan. Semasa meroboh Lot 435 ada injunksi dan kami berhentikan demolition di Lot 435.
>
> Gudang-gudang di Lot 436 dan 437 dirobohkan pada 29 bulan Disember 1991 selepas saya berhenti menjadi Setiausaha Kehormat KGN.

Dalam penghujahannya peguamcara plaintif telah berhujah di atas dua isu utama seperti berikut:

(a) Plaintif memiliki hak yang diiktirafkan untuk menduduki gudang-gudang dan tanah tersebut; dan

(b) Perobohan gudang-gudang tersebut oleh pihak defendan adalah menyalahi undang-undang.

Isu (a)

Adalah menjadi penghujahan pihak plaintif bahawa hak plaintif untuk menduduki gudang-gudang dan tanah tersebut tidak luput walaupun lesen menduduki sementara plaintif di atas tanah tersebut telah tamat. Peguamcara plaintif telah merujuk mahkamah kepada keterangan SP2 Dato' Khor Gark Kim dan berhujah bahawa representasi dan jaminan yang dibuat oleh Ketua Menteri, Tun Lim Chong Eu dalam mesyuarat pada 8 Disember 1981 memberi hak kepada plaintif untuk terus menetap di atas tanah tersebut dan menggunakan gudang-gudang tersebut. Bagi menyokong hujah tersebut peguamcara plaintif telah merujuk kepada kes *Sentul Murni Sdn. Bhd. v. Ahmad Amirudin bin Kamaruddin & Ors* [2000] 4 CLJ 375. Beliau berhujah bahawa representasi yang diberikan oleh ketua menteri itu mewujudkan hak kepada plaintif kerana Ketua Menteri bertindak atas sifatnya sebagai wakil Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada ketika itu.

Berhubung dengan perkara ini saya berpendapat mahkamah perlu mengambilkira keterangan lisan Tun Lim Chong Eu sendiri di mana antara lainnya dia telah memberi keterangan seperti berikut:

> Government with regard to T.O.L. holders at the time depended on the law. A T.O.L. holder had to renew every 5 years.
>
> I can't remember whether I assured the godown owners that their interest would not be ignored.
>
> I did not instruct government officers not to take action to demolish the godown.
>
> It is not possible that I instructed them not to touch the godowns.
>
> It is government policy not to cause any hardship to all people and some asked to relocate in order to give way to government projects.
>
> I can't remember this particular meeting.
>
> I agree it is possible that I told godown owners about the state policy with regards to a government development project.

a It is not likely that I would say that I would relieve the godown owner hardship.

The best I would say is I would try to help.

I don't remember saying that I would allow the godown owner (g.o.) to stay five more years. Certainly not I would have said that.

b

SP2 pula dalam keterangannya mengatakan bahawa:

State government decided to terminate T.O.L. and gave the said land to the defendant.

c During that meeting the Chief Minister stood firm on the policy of the State Government that any group of people affected by development should be given an alternative site by the State Government so they would not be adversely affected by that development.

I was personally involved in this resettlement.

d

The Chief Minister wanted G.O. to form the Co-operative to rebuild godown on alternative sites.

Until and unless that was done no action was supposed to be taken.

e Number of sites were suggested.

The Chief Minister was actively involved.

This policy continued until now.

Berdasarkan keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh plaintif-plaintif f khususnya keterangan SP3 sendiri (Tun Lim Chong Eu) saya berpendapat pihak plaintif gagal membuktikan bahawa SP3 ada membuat representasi dan jaminan kepada plaintif-plaintif bahawa tindakan terhadap gudang-gudang itu tidak akan diambil sehingga gudang-gudang lain telah dibina di tapak alternatif. SP3 sendiri tidak mengesahkan keterangan SP2 tentang representasi yang dibuat oleh SP3 g dalam mesyuarat pada 8 Disember 1981. Sebaliknya SP3 mengatakan bahawa dia tidak memberitahu pemilik-pemilik gudang tersebut bahawa mereka boleh terus menduduki gudang-gudang tersebut untuk tempoh lima tahun lagi.

Secara alternatifnya jikapun ada representasi sedemikian dibuat oleh SP3 ianya tidak memberi hak kepada plaintif-plaintif untuk terus menduduki gudang-gudang h tersebut selepas kebenaran lesen menduduki sementara plaintif-plaintif tamat. Fakta kes ini boleh dibezakan daripada fakta dalam kes *Sentul Murni Sdn. Bhd. v. Ahmad Amirudin bin Kamaruddin & Ors* [2000] 4 CLJ 375. Dalam kes tersebut fakta kes, antara lainnya, sebagaimana yang dinyatakan oleh Shaik Daud HMR adalah seperti berikut:

i

In the 1960s, the Kuala Lumpur District Officer prepared a layout plan for the former mining land at which Kampung Chubadak Tambahan and Kampung Puah Seberang are situated, the object of which was to subdivide the land into various lots which would be allocated to the then residents occupying the land. It is the contention of the respondents that between 1960 and 1990, many dignitaries made official visits to this village and they included politicians and royalties. In fact during the official launch of the Klinik Kesihatan Kanak-Kanak dan Ibu in Kampung Chubadak Tambahan, the then Menteri Besar, Dato' Harun Idris, promised that the Selangor state government would take certain measures to enable the residents of the village and an adjoining village to obtain ownership of the land they occupied. This, the learned judge found, was not a mere political gimmick but was based on a decision of the then Selangor State Executive Council. It was contended that the Menteri Besar had no authority to bind the state authority and his promise is insufficient. The judge was mindful of the case of *Lebbey Sdn. Bhd v. Chong Wooi Leong & Anor and Other Applications* [1998] 1 CLJ 1072, where it was held that 'state authority' under the National Land Code is defined for the purpose of Selangor as the Ruler, but in the present case the then Menteri Besar was in fact conveying the decision of the State Executive Council and for all practical purposes the Ruler must act on the advice and recommendation of the State Executive Council. In 1974 the then Menteri Besar also informed the residents that the state government was going to issue separate titles to the settlers. He also referred to the minutes of a meeting dated 9 December 1976, which indicated that there was approval given by the State Executive Committee of Selangor on 9 August 1962, to alienate the land to the Malay occupants residing on the land. After the formation of the Wilayah Persekutuan in 1974 and on 10 January 1976, the Land Executive Committee of Wilayah Persekutuan, which is the equivalent of the State Commissioners for Lands and Mines in other states, expressly agreed that the approval of the Selangor State Executive Committee be carried out by the Collector of Land Revenue of Wilayah Persekutuan. There was no evidence that the Land Executive Committee of Wilayah Persekutuan had changed or revoked its policy in relation to the occupation of the Malay residents of Kampung Chubadak. All these remained unchallenged.

Adalah jelas daripada petikan di atas bahawa Dato' Harun Idris membuat representasi dan janji tersebut berdasarkan keputusan yang telah diputuskan terlebih awal oleh Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Selangor di mana menurut mesyuarat majlis itu bertarikh 9 Ogos 1962 pihak majlis telah bersetuju untuk memberi milik tanah tersebut kepada penghuni-penghuni melayu yang menghuni tanah itu. Sebaliknya dalam kes kita tidak ada keputusan oleh pihak Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang pada waktu itu untuk membenarkan plaintif-plaintif terus tinggal di atas tanah tersebut. Apa yang dikatakan oleh Tun Lim Chong Eu selaku Ketua Menteri pada waktu itu jikapun benar,

cumalah keputusannya sendiri dan bukan keputusan Majlis Mesyuarat Kerajaan Negeri Pulau Pinang dan dengan demikian ia tidak boleh mengikat pihak berkuasa negeri.

Berdasarkan kepada alasan-alasan di atas saya berpendapat beberapa perkara lain yang dibangkitkan oleh peguamcara plaintif-plaintif di bawah isu ini tidak lagi relevan.

Isu kedua yang dibangkitkan oleh peguamcara plaintif-plaintif ialah tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut oleh defendan adalah menyalahi undang-undang. Peguamcara plaintif-plaintif berhujah bahawa pihak defendan gagal memberi notis keluar dan notis untuk merobohkan gudang-gudang tersebut kepada plaintif-plaintif. Menurut beliau adalah menjadi keperluan undang-undang bahawa sebelum tindakan untuk mengeluarkan seseorang dari tanah atau premis notis keluar dan notis untuk merobohkan apa-apa binaan hendaklah diberikan kepada plaintif-plaintif dan tempoh yang munasabah hendaklah diberi kepada plaintif-plaintif untuk mengosongkan tanah tersebut dan memindahkan binaan-binaan di atasnya. Bagi menyokong hujah tersebut beliau merujuk mahkamah kepada kes-kes berikut:

(i) *Cheo Lean How v. Fock Fong Looi* [1985] 2 MLJ 440;

(ii) *Public Prosecutor v. Yap Tai* [1947] 13 MLJ 50;

(iii) *Immetec Sdn. Bhd. v. Yong Tai Hoong & Anor* [1994] 4 CLJ 692.

Berdasarkan keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh kedua-dua pihak adalah jelas bahawa gudang-gudang plaintif tersebut dirobohkan atas arahan defendan. SP5 dan SP7 telah memberitahu dalam keterangan mereka bahawa pekerja-pekerja yang merobohkan gudang-gudang tersebut memberitahu mereka bahawa pekerja-pekerja tersebut mendapat arahan daripada pihak defendan. Keterangan ini tidak dicabar oleh peguamcara defendan. Saksi defendan sendiri, SD1, bersetuju semasa pemeriksaan balas bahawa defendan yang mengeluarkan arahan supaya gudang-gudang tersebut dirobohkan.

Dalam kes *Cheo Lean How v. Fock Fong Looi (supra)* Seah HMA telah berkata pada ms 444 bahawa:

> Now, the general proposition at common law would appear to be that a licensee whose licence is revocable is entitled to reasonable notice of revocation. For this proposition reference may be made to *Cornish v. Stubbs* and *Mellor v. Watkins* in the latter of which cases Blackburn J states that a person giving a revocable licence "is bound to give the licensee reasonable notice ... .

Adakah defendan telah memberi notis-notis tersebut kepada plaintif sebelum tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut diambil?

Dalam kes ini pihak plaintif menafikan yang mereka ada menerima apa-apa notis daripada defendan. Dalam keterangannya SP1, Pengarah Urusan plaintif, mengatakan plaintif tidak diberitahu oleh pihak defendan bahawa defendan akan merobohkan gudang-gudang plaintif pada 16 Mac 1996. SD1 semasa disoalbalas telah mengatakan defendan tidak menghantar notis kepada penyewa-penyewa gudang tentang niat untuk merobohkan gudang. Beliau tidak mengatakan dalam keterangannya bahawa defendan telah menghantar notis-notis sedemikian kepada plaintif. Pihak defendan juga gagal mengemukakan salinan notis-notis tersebut semasa perbicaraan. Oleh yang demikian saya mendapati pihak defendan gagal memberi notis kepada plaintif untuk mengosongkan tanah tersebut sebelum tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut diambil dan ini menjadikan tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut menyalahi undang-undang. Oleh itu saya telah memutuskan bahawa plaintif telah berjaya membuktikan kesnya dan defendan bertanggungan untuk membayar pampasan ke atas kerugian yang dialami oleh plaintif kerana perobohan gudang-gudang plaintif tersebut. Dengan demikian saya memerintahkan supaya taksiran pampasan dan gantirugi dibuat oleh penolong kanan pendaftar sebagaimana yang telah dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Relif-relif lain yang dituntut oleh plaintif dalam tindakan ini adalah tidak relevan lagi.

Oleh kerana plaintif telah berjaya membuktikan tuntutan maka kos tindakan ini hendaklah dibayar oleh defendan kepada plaintif.

Kes No. 22-370-91

Dalam kes ini plaintif adalah pihak yang sama seperti dalam kes terdahulu iaitu kes No. 22-104-90 dan membawa tindakan ke atas defendan yang sama. Dalam kes ini plaintif membawa tindakan sebagai pemilik gudang-gudang yang bernombor 121-A hingga 121-J yang terletak di atas sebahagian tanah yang dikenali sebagai Plot No. P.T. 436 dan gudang No. 133-A di Plot No. P.T. 437, Weld Quay Foreshore, Pulau Pinang. Dalam kes ini juga plaintif mendakwa defendan telah merobohkan gudang-gudang tersebut tanpa terlebih dahulu memberi notis kepada plaintif-plaintif dan plaintif-plaintif mendakwa mereka mempunyai hak dari segi ekuiti untuk terus menduduki gudang-gudang tersebut. Dalam erti kata lain asas dan kausa tindakan plaintif dalam kes ini adalah sama seperti dalam kes terdahulu. Plaintif dalam kes ini juga adalah diwakili oleh peguam yang sama dan beliau telah mengemukakan satu hujah bertulis sahaja bagi kedua-dua kes ini.

Oleh yang demikian berdasarkan kepada alasan yang sama seperti yang telah saya nyatakan dalam kes No. 22-104-90 saya memutuskan bahawa tindakan defendan merobohkan gudang-gudang tersebut adalah menyalahi undang-undang kerana defendan gagal memberi notis kepada plaintif untuk keluar dari tanah-tanah tersebut sebelum bertindak merobohkan gudang-gudang tersebut. Oleh itu saya telah memutuskan bahawa plaintif telah berjaya membuktikan kesnya terhadap defendan dan saya telah mengarahkan supaya taksiran gantirugi dijalankan oleh penolong kanan pendaftar seperti yang telah dipersetujui untuk menentukan jumlah kerugian yang dialami oleh plaintif disebabkan tindakan defendan merobohkan gudang-gudang tersebut. Walaubagaimanapun saya berpendapat relif-relif lain yang dipohon oleh plaintif dalam tindakan mereka tidak relevan lagi. Oleh kerana plaintif telah berjaya dalam tuntutannya maka defendan juga diperintah supaya membayar kos kepada plaintif bagi tindakan ini.

Kes No. 22-1-92

Dalam kes ketiga ini terdapat 13 orang plaintif yang membawa tindakan terhadap defendan yang sama. Walaubagaimanapun cuma sembilan orang plaintif sahaja yang meneruskan tindakan yang terdiri daripada plaintif kedua, ketiga, keempat, kelima, keenam, kelapan, kesepuluh, kedua belas dan ketiga belas.

Plaintif kedua adalah pemilik gudang No. 133B, 133C dan 133D yang dibina di atas Plot PT 437, HS(D) 38, Seksyen 23, Georgetown. Plaintif ketiga, keempat, kelima, keenam, kelapan, kesepuluh, kedua belas dan ketiga belas mendakwa mereka adalah penyewa-penyewa gudang No. 119-A hingga 119-H, 121-A hingga 121-J, 133, 133A hingga 133D di atas Plot 436 dan 437, HS(D) 37, Seksyen 23, Georgetown. Sebenarnya gudang-gudang tersebut dimiliki oleh Chee Seng Co. Sdn. Bhd. iaitu plaintif di dalam kes-kes No. 22-104-90 dan 22-370-91 di atas.

Sebelum saya menimbangkan isu-isu yang dibangkitkan oleh peguamcara plaintif-plaintif dalam kes ini eloklah rasanya saya pastikan samada plaintif-plaintif tersebut telah membuktikan mereka adalah penyewa-penyewa gerai tersebut pada waktu gudang-gudang tersebut dirobohkan oleh defendan yang merupakan tuan tanah pada waktu tersebut.

SP4, P'ng Seok Pheng, memberi keterangan bagi pihak plaintif kedua, Guan Kongsi Sdn. Bhd. Beliau adalah salah seorang pengarah syarikat tersebut. Beliau mengatakan dalam keterangannya bahawa gudang-gudang syarikat tersebut ialah No. 133-B, C dan D dan gudang-gudang tersebut telah dirobohkan pada 29 Disember 1991. Gudang tersebut telah digunakan oleh syarikat tersebut untuk menyimpan stok seperti bahan binaan. Dalam pemeriksaan balas dia mengatakan Syarikat Guan Kongsi Sdn. Bhd. telah membeli gudang-gudang tersebut daripada Syarikat Chee Seng Co. Sdn. Bhd. Menurut SP4 perkara ini diuruskan oleh

abangnya yang juga merupakan pengarah syarikat tersebut. Menurutnya syarikatnya tidak membuat apa-apa bayaran sewa kepada Syarikat Chee Seng Co. Sdn. Bhd. Walaubagaimanapun dia tidak dapat mengemukakan perjanjian jual-beli gudang-gudang tersebut.

Berdasarkan kepada keterangan-keterangan yang dikemukakan oleh SP4 saya berpendapat plaintif kedua, Syarikat Guan Kongsi Sdn. Bhd. gagal membuktikan bahawa gudang-gudang No. 133-B, 133-C dan 133-D adalah kepunyaannya tetapi ia telah membuktikan bahawa pada waktu pekerja-pekerja defendan merobohkan gudang-gudang tersebut plaintif kedua ada menyimpan stok perniagaannya seperti bahan binaan.

SP5 adalah pengarah kepada plaintif keempat, Penang Sin Swee Hin Sdn. Bhd. Menurutnya sejak sebelum tahun 1991 syarikat tersebut telah menyewa gudang No. 133-A daripada Chee Seng Co. Sdn. Bhd. Menurutnya sewa bulanan untuk gudang tersebut ialah RM600 sebulan. Menurutnya dalam tahun 1991 gudang tersebut digunakan untuk menyimpan enjin dan alat-alat ganti. Pada 29 Disember 1991 gudang tersebut telah dirobohkan atas arahan defendan. Menurutnya dari 1985 hingga 1991 tiada notis diberikan oleh defendan kepada syarikatnya untuk mengosongkan tanah tersebut.

Berdasarkan kepada keterangan SP5 saya berpuashati bahawa plaintif keempat adalah penyewa gudang No. 133-A semasa ia dirobohkan atas arahan defendan dan sebelum ia dirobohkan defendan tidak menghantar apa-apa notis kepada syarikat tersebut.

SP6, Ooi Soo Hing, adalah pengarah dalam Syarikat Wan Lee Brothers Sdn. Bhd. (plaintif kelapan) dan Palmajaya Sdn. Bhd. (defendan kesepuluh). Plaintif kelapan menyewa gudang-gudang No. 121 dan plaintif kesepuluh menyewa gudang No. 121-I daripada Chee Seng Co. Sdn. Bhd. sejak tahun 1970-an. Beliau mengatakan pada 29 Disember 1991 gudang-gudang tersebut dirobohkan atas arahan defendan. Defendan tidak memberi apa-apa notis kepada plaintif kelapan dan kesepuluh sebelum tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut dijalankan.

Berdasarkan kepada keterangan SP6 saya berpuashati bahawa plaintif kelapan adalah penyewa gudang No. 121 manakala plaintif kesepuluh adalah penyewa gudang No. 121-I pada masa kejadian merobohkan gudang-gudang tersebut dijalankan oleh defendan.

SP7, Chua Chu Koon, adalah pengarah Everspring Trading Sdn. Bhd. (plaintif keenam) yang menjalankan perniagaan import dan pemborong barang-barang di gudang No. 121-F. Gudang itu disewa daripada Syarikat Chee Seng Co. Sdn. Bhd. Pada 29 Disember 1991 gudang tersebut telah dipecahkan dan dia tidak menerima notis daripada mana-mana pihak sebelum gudang itu dipecahkan.

Saya berpuashati daripada keterangan SP7 bahawa plaintif keenam adalah penyewa gudang No. 121-F semasa tindakan merobohkan gudang itu dijalankan dan tidak ada apa-apa notis diberikan kepada defendan keenam sebelum tindakan itu diambil.

SP8, Lim Ah Yong @ Lim Yuin Sen adalah seorang kerani di Syarikat Hua Guan (M) Sdn. Bhd. (plaintif kedua belas). Menurutnya plaintif kedua belas ada menyewa gudang di Weld Quay sebelum 1991 tetapi dia tidak ingat alamat gudang itu.

Dalam pemeriksaan balasnya peguamcara defendan tidak mencabar keterangan SP8 bahawa plaintif kedua belas adalah penyewa kepada salah satu gudang iaitu gudang No. 119-A di Weld Quay. Oleh itu saya berpuashati bahawa plaintif kedua belas juga adalah salah satu penyewa di gudang-gudang tersebut.

SP9, Loh Ah Ba @ Loh Choo Seng adalah pengarah kepada Syarikat Seng Huat Hang (plaintif ketiga) yang menyewa gudang di alamat Nombor 125 dari Syarikat Chee Seng Co. Sdn. Bhd. Pada 29 Disember 1991 gudang tersebut telah dirobohkan oleh pihak defendan dan dia tidak menerima apa-apa notis sebelum tindakan itu diambil.

Saya berpuashati daripada keterangan beliau bahawa plaintif ketiga adalah penyewa gudang di alamat No. 125 semasa tindakan merobohkan itu dilakukan oleh defendan.

SP10, Saw Eu Siang @ Saw Ee Seng adalah pengurus Syarikat Teong Seng iaitu plaintif ketiga belas yang menyewa gudang No. 119-B untuk menyimpan barangan kulit kambing dan ubat-ubatan untuk kulit kambing. Pada 29 Disember 1991 gudang tersebut telah dipecahkan dan dia tidak menerima apa-apa notis daripada mana-mana pihak sebelum gudang itu dirobohkan.

Berdasarkan keterangan SP10 saya berpuashati bahawa plaintif ketiga belas adalah penyewa gudang No. 119-B semasa gudang itu dirobohkan.

SP11, Chuah Choo Liang adalah pengarah kepada Syarikat Poh Kheng Agency Sdn. Bhd. iaitu plaintif kelima dalam kes ini. Menurutnya syarikat tersebut ada menyewa gudang No. 121 dari Syarikat Chee Seng Co. Sdn. Bhd. sejak sebelum bulan Disember 1991 untuk menyimpan barang-barang perniagaan syarikat tersebut. Pada 21 Disember 1991 gudang tersebut telah dirobohkan dan sebelum itu pihak syarikat tidak ada menerima apa-apa notis daripada mana-mana pihak untuk mengosongkan gudang tersebut.

Dengan keterangan SP11 itu saya berpuashati bahawa plaintif kelima adalah penyewa gudang No. 121 semasa tindakan merobohkan gudang itu dijalankan.

Defendan memberi keterangan melalui SD1, Dr. Zulkifli bin Md. Ismail yang telah bertugas sebagai setiausaha defendan dari tahun 1989 hingga 1992. Malangnya beliau gagal mengemukakan apa-apa dokumen untuk menunjukkan notis telah diberi oleh defendan kepada plaintif-plaintif sebelum tindakan merobohkan gudang-gudang berkenaan dilakukan.

Di dalam hujahnya peguamcara plaintif-plaintif telah membangkitkan isu-isu yang serupa seperti yang dibangkitkan dalam dua kes terdahulu iaitu plaintif-plaintif mempunyai hak dari segi ekuiti untuk terus menduduki gudang-gudang itu berdasarkan representasi daripada Ketua Menteri Pulau Pinang dan keduanya notis tidak diberikan kepada plaintif-plaintif sebelum tindakan merobohkan gudang-gudang itu dilakukan oleh defendan.

Sebagaimana yang telah diputuskan dalam dua kes terdahulu bahawa plaintif-plaintif tidak mempunyai hak dari segi ekuiti untuk menduduki gudang-gudang tersebut tetapi tindakan merobohkan gudang-gudang tersebut adalah salah dari segi undang-undang kerana notis tidak diberi terlebih dahulu oleh defendan. Saya juga memutuskan dalam kes ini bahawa tindakan defendan merobohkan gudang-gudang yang disewakan oleh plaintif-plaintif dalam kes ini adalah menyalahi undang-undang kerana notis tidak diberikan terlebih dahulu kepada plaintif-plaintif.

Plaintif kedua mendakwa bahawa mereka adalah tuanpunya gudang No. 133-B, 133-C dan 113-D. Walaubagaimanapun mereka tidak berjaya membuktikan melalui SP4 bahawa mereka adalah tuanpunya gudang-gudang tersebut. Walaupun begitu berdasarkan kepada keterangan SP4 mahkamah berpuashati bahawa plaintif kedua ada menyimpan stok perniagaan syarikat seperti bahan-bahan binaan semasa defendan merobohkan gudang-gudang tersebut. Oleh itu untuk maksud taksiran gantirugi ke atas plaintif kedua mahkamah memerintahkan supaya taksiran dibuat oleh penolong kanan pendaftar ke atas kerosakan kepada stok-stok dan harta benda plaintif kedua yang disimpan dalam gudang-gudang No. 133-B, 133-C dan 133-D dan kehilangan perniagaannya. Gantirugi-gantirugi lain yang dituntut oleh plaintif kedua tidak relevan kerana plaintif kedua tidak berhak ke atas gantirugi tersebut.

Plaintif ketiga, keempat, kelima, keenam, kelapan, kesepuluh, kedua belas dan ketiga belas telah berjaya membuktikan kes masing-masing dan dengan demikian mahkamah memerintahkan supaya penolong kanan pendaftar membuat taksiran ke atas gantirugi khas yang dituntut oleh mereka.

Mahkamah juga memerintahkan supaya kos dibayar oleh defendan kepada plaintif-plaintif di atas yang telah berjaya membuktikan kes mereka.

Tuntutan Balas

Defendan dalam ketiga-tiga kes di atas telah membuat tuntutan balas terhadap plaintif-plaintif dalam ketiga-tiga kes tersebut. Dalam kes No. 22-104-90 defendan menuntut balas terhadap plaintif untuk injunksi, bayaran hasil perantaraan dan gantirugi. Defendan mendakwa akibat plaintif menduduki tanah tersebut defendan tidak dapat memajukan tanah tersebut dan projeknya terpaksa ditangguhkan dan ini telah menyebabkan kerugian kepada defendan.

Walaubagaimanapun melalui keterangan SD1 defendan gagal membuktikan dakwaan tersebut dan gagal menunjukkan ia mengalami kerugian seperti didakwa. Oleh itu mahkamah telah menolak tuntutan balas defendan terhadap plaintif dengan kos.

Dalam kes No. 22-370-91 defendan menuntut gantirugi yang serupa dalam tuntutanbalas terhadap plaintif. Oleh kerana defendan gagal membuktikan tuntutanbalasnya saya telah menolak tuntutanbalas defendan dengan kos.

Dalam kes No. 22-1-92 juga defendan membuat tuntutanbalas ke atas plaintif-plaintif untuk perkara yang serupa dan memandangkan ia tidak dibuktikan saya juga telah menolak tuntutan defendan dengan kos.